



La Nue-Propriété Temporaire

Environ 80 % de la population est éligible au Plan Logement Social
La Collectivité locale doit fournir 20 % de logements sociaux

Lors d'un foncier coûteux à La base,
les collectivités font appel à des fonds privés

"Perl" Le promoteur, réalise les programmes

Programmes de standing, jolies localisations

Versailles, Antibes, Nice, Paris 15^e, Saint-Maur des Fossés, Nancy,
Havre (Reste 1 logement, magnifique construction finie, donc vérifiable) ...



Nous recherchons des investisseurs

Achetez à 60 % du prix environ sur 15 ans, 17 ans...

Laissez le bien à un gestionnaire

Cet usufruit est tenu par un bailleur social réputé.

Entretien permanent de l'immeuble (Art. 605 et 606 du CC).

Aucun loyer n'est versé et donc aucune charge.

Par conséquent Aucun souci en général.

Aucune imposition à l'ISF durant la Nue-propriété

Aucune imposition de revenu locatif (inexistant)

Diminution du crédit bancaire de L'ISF (Aide fiscale)

Déduction des intérêts du crédit (Aide fiscale)

Récupérez 100 % du bien à 15 ans

Remise en état du bien par le bailleur à la sortie.
Aucune imposition sur la plus-value à 15 ans.
Régime de la location classique à cette date.

Possibilité de revente à tout moment.

Toutefois, le calcul de la plus-value se ferait suivant le Nbre d'années.

Le nouvel acquéreur est alors lié aux lois du logement classique

Ex. d'Immeuble à la base : 255 000 euros avant le démembrement.

Sur une base de 146 675 euros d'investissement en NUE PROPRIETE
(Dont les frais de notaire : 2.5 % sur la Nue-Propriété)

A titre d'exemple, le programme de NANCY est vendu à 1.730 euros le M² hors parking et frais

Ex. :

Au sujet d'un client dont la tranche TMI est de 30 % et Client à L'ISF
Engagement non définitif de 17 ans pour cette simulation approximative :

Déduction des intérêts d'emprunt :	-71 300 euros	5 %	17 ans (crédit amortissable)
ISF économisé :	+18 200 euros	0.55 %	
Remboursement du prêt :	- 146 575 euros		

Un effort mensuel de 979 euros est à prévoir

(Une hypothèse approximative)

Au cas où la revente se ferait au même prix que l'acquisition,
avec une inflation de 1.5 % par an. **Bien entendu non garantie, à chacun d'évaluer le risque.**

La « Plus-value » à terme serait alors de 182 000 euros

(Non imposable dès 15 ans, et sinon suivant l'ancienneté)
au lieu de 67 000 euros probablement en DE ROBIEN



Stéphane Vansuypeene Tél : 06 60 73 03 75 7 jours / 7 9 H 22 H Bondues

Stéphane Vansuypeene www.nord-defiscalisation.com Pour précision Tél 06 60 73 03 75
Bondues. Rue César Loridan 59 910. Document non contractuel permettant une réflexion rapide